RECS　第5回お題　（2013年1月）

A社は、都内に工場と倉庫を持ち総合印刷業を営み、年商20億である。
6年前に群馬県高崎市で4億円（全額借入：期間10年）で投資した賃貸マンションが空室が4割を超え、ここ3年間は、メイン銀行で借入の返済猶予を受けてきた。
印刷業の売り上げは横ばいだが、最近では粗利が20%程度に落ち、事業部全体では収支トントンである。

＜所有不動産の状況＞
工場　（土地時価280百万円、簿価2000万円、建物建築費2億円、簿価1.2億円）
所在　新宿区（江戸川橋の近く）これまで40年以上印刷業を行ってきた土地。
用途地域：準工業地域　建ぺい・容積率：80%・200%　北側6m道路に8m接道
面積360㎡
建物　鉄骨2階建て　築15年　延床560㎡

倉庫（土地時価500百万円、簿価3000万円、建物建築費4億円、簿価1.9億円）
所在　文京区（茗荷谷の近く）　40年以上倉庫と事務所として使用
用途地域：第2種中高層住居専用地域　建ぺい・容積率：60%・300%、南側8m道路に8m接道　　面積520㎡
建物　鉄筋5階建、築20年、1，2階は倉庫に使用、3～5階は住居を事務所に転用、延床1,460㎡

賃貸マンション（時価：不明、簿価348百万円）
所在　高崎市　駅徒歩5分、商店街端、温泉まで徒歩2分。6階建2LDKタイプ25戸、築15年、現在12戸～14戸入居。賃料相場7万円/月/戸。1階貸店舗は、現在は空き。
土地550㎡、建ぺい・容積率60%・300%、建物1600㎡。

＜営業状況＞
営業品目：プラスチックや布などへの印刷、厚紙への印刷、取扱説明書、保証書の印刷など（出版物の印刷はない）取引先は大手メーカー、外資系メーカーなど
顧客は大手が多く、業種は化粧品から自動車部品まで幅広い。
従業員：28名（内訳：製造部15名（平均48歳）、営業5名（37歳）、管理部門8名（社長含、51歳））製造部と営業は正社員、管理部門の役員以外は派遣とパートである。

＜銀行担保設定状況＞
工場、倉庫（各土地・建物）を共同担保として東西銀行極度5億円、南北銀行3億円設定。

賃貸マンション　東西銀行抵当権3億円（借入残高210百万円、返済猶予中、金利3%）
運転資金借り入れ　東西銀行4億円（2.5%）、南北銀行3億円（2.5%）。他に手形割引東西銀行1億円（2.5%）。
年間金利負担　20,000千円（運転資金分）　6,300千円（マンション分）

あなたは、A社の甲社長から相談を受けた。

1、（内田先生）都市計画法の用途地域（建築基準法の関連する規定）の説明
　　また、工場の土地売却を検討する場合に注意する点は何か？

2、（杉浦社長）賃貸マンションを処分したい。時価はいくらぐらいになるか？
　　どのような処分方法が考えられるか？
　　このまま保有するとした場合、貸店舗部分はどうすべきか？

3、（原田先生）工場用地と倉庫用地の集約を考えている。土地を売却した場合にかかる税金を抑えたい。どんな方法があるか？またどちらに集約すべきか理由も含めて説明してください。

4、（八木先生）工場を郊外に移転する場合の税の優遇策を説明してください。

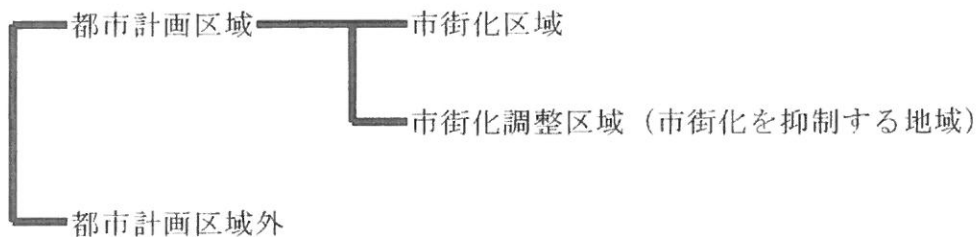
5、（板垣先生）東西銀行は賃貸マンション向け融資金額210百万円全額についてデッドエクイティスワップに応じることとした。A社の株式の時価総額は2億円（発行株式数10万株）、割当発行株数が10万株だとする。それぞれ東西銀行とA社の法人税の課税関係について説明してください。

6、（岩間）倉庫の2階部分を事務所にして、現事務所部分を住居として役員及び社員を住まわせ賃料を受け取ることとしたい。現在の各自の住宅はA社が借り上げて賃貸に回す。税務上・社会保険料で注意すべき点は？

7、　（全員）昨今の経済情勢を踏まえ、A社にアドバイスできることをなるべく多く上げてください。（1から6で触れたこと以外で）

RECS 第５回　内田担当分

○都市計画法

土地利用に関する枠組みを定める基本法。都市計画地域内において用途地域を定めて、計画的な都市開発を図っている。

・都市計画区域・・・建築基準法上の接道義務、用途地域制限、建ぺい率・容積率の制限などの規制の適用を受け、野放図な建築を制限している。

・市街化区域・・・・市街化を促進する地域。用途地域の制限の適用があり、計画的な街づくりを図っている。

・市街化調整区域・・市街化を抑制する地域。下記の開発行為は禁止される。（基本的に一部の例外を除き建物を建てることはできない）

○開発行為、開発許可

開発行為とは、建物等の建築及び特定工作物※1の建設を目的として、土地を造成すること。原則として開発行為をするには、都道府県知事の許可が必要。ただし以下の場合には許可が不要。

①一定面積未満のもの

・市街化区域…1000 ㎡未満（三大都市圏では 500 ㎡。300 ㎡まで引下げ可能）

②農林漁業用の建物及び従事者の住宅

③公共性がある場合（鉄道用地等）

④都市計画・区画整理事業等によるもの

⑤公有水面埋め立て

⑥災害の応急措置、通常の管理行為、軽易なもの

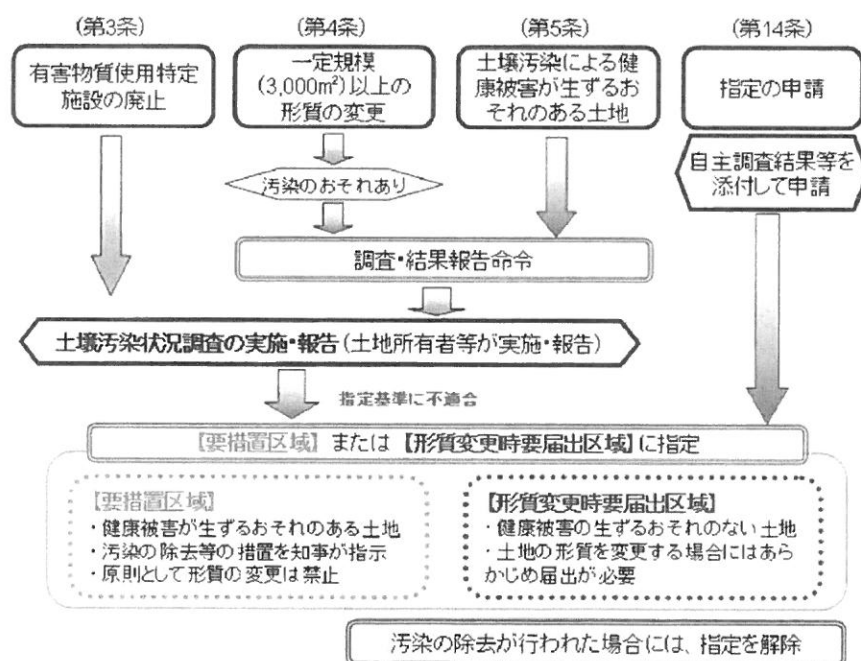
※1 第一種特定工作物（コンクリート・アスファルト等のプラントその他周辺環境の悪化をもたらすおそれがある工作物）と、第二種工作物（ゴルフコース・グラウンド等の大規模な工作物）の２つがある。

○用途地域

住宅地や工場、商業施設をできる限り峻別し、計画的な街づくりをするために指定される。用途地域内では、認められた建物しか建てることができない。（資料「建築基準法 48 条別表第二」参照）

○土壌汚染対策法

使用が廃止された有害物質使用特定施設に係る工場又は事業場の土地であった土地の調査（法第３条）

使用が廃止された有害物質使用特定施設に係る工場又は事業場の敷地であった土地の所有者等は、当該土地の土壌汚染の状態を指定調査機関に調査させて、 その結果を都道府県知事に報告しなければならない。ただし、土地利用の方法からみて人の健康被害が生ずるおそれがない旨の都道府県知事の確認を受けたときを除く。

印刷業における使用が想定される有害物質

シス 1,2-ジクロロエチレン、ジクロロメタン、1,1,1-トリクロロエタン、トリクロロエチレン、ベンゼン、六価クロム化合物、鉛及びその化合物、テトラクロロエチレン、セレン及びその化合物、砒素及びその化合物

（参考）特定有害物質

特定有害物質	
四塩化炭素	第1種特定有害物質
1，2－ジクロロエタン	
1，1－ジクロロエチレン	
シス－1，2－ジクロロエチレン	
1，3－ジクロロプロペン	
ジクロロメタン	
テトラクロロエチレン	
1，1，1－トリクロロエタン	
1，1，2－トリクロロエタン	
トリクロロエチレン	
ベンゼン	
カドミウム及びその化合物	第2種特定有害物質
六価クロム化合物	
シアン化合物	
水銀及びその化合物 （うちアルキル水銀）	
セレン及びその化合物	
鉛及びその化合物	
砒素及びその化合物	
ふっ素及びその化合物	
ほう素及びその化合物	
シマジン	第3種特定有害物質
チウラム	
チオベンカルブ	
PCB	
有機りん化合物	

（資料）建築基準法48条別表第二

分類			第一種低層住専	第二種低層住専	第一種中高層住専	第二種中高層住専	第一種住居	第二種住居	準住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用
居住用	住宅・共同住宅・寄宿舎・下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
文教	小学校・中学校・高等学校・幼稚園		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	大学・高専・各種学校				○	○	○	○	○	○	○	○		
	自動車教習所						○	○	○	○	○	○	○	○
医療福祉等	老人ホーム・身体障害者福祉ホーム		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	診療所・保育所・一般公衆浴場		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	病院				○	○	○	○	○	○	○	○		
商業用	旅館・ホテル						○	○	○	○	○	○		
	店舗	住宅附属の小規模なもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		２階以下、かつ床面積≦150㎡		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		２階以下、かつ床面積≦500㎡			○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		上記以外の店舗				○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所	住宅附属の小規模なもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
		一般の事務所				○	○	○	○	○	○	○	○	○
	風俗営業	キャバレー・バー等									○	○		
		マージャン屋・パチンコ店						○	○	○	○	○	○	
		個室付浴場（ソープランド）									○			
	営業用倉庫								○	○	○	○	○	○
工場	パン屋・米屋・豆腐屋・菓子屋等の食品製造加工業で小規模なもの				○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	作業場が50㎡以下で、危険性や環境悪化のおそれがきわめて少ないもの						○	○	○	○	○	○	○	○
	作業場が150㎡以下で、危険性や環境悪化のおそれがきわめて少ないもの									○	○	○	○	○
	危険性や環境悪化のおそれがややあるもの											○	○	○
	危険性や環境悪化のおそれがあるもの												○	○
レジャー施設	ボーリング場・スケート場						○	○	○	○	○	○	○	

第5回RECS

平成25年 1月16日
杉浦　右峯

問題2　賃貸マンションを処分したい。時価はいくらぐらいになるか？
どのような処分方法が考えられるか？
このまま保有するとした場合、貸店舗部分はどうすべきか？

（1）賃貸マンションの時価はいくらぐらいになるか？

この場合の時価は賃貸マンションの現在価値であり、かつ売却可能金額である必要がある。

不動産鑑定評価の評価方式

原価法、取引事例比較法、収益還元法の三方式のうち収益還元法を適用し求められる収益価格を標準とし、原価法による積算価格を比較考量して決定する。

（2）方式の適用

A．原価法

①土地価格

土地価格は賃貸マンションの土地が面する前面道路の路線価を調べ、接面路線、地型、面積等修正を加え、更に+25%加算して地価公示価格水準の価格を求める。

②建物価格

再調達原価

類似の建設事例、建設会社への聞き取り等で＠㎡243,000円(坪当り802,000円)と査定した。

＠㎡243,000円×1,600㎡×(47-15)/47 ＝ 264,700,000円

③積算価格

①と②の合計額をもって積算価格を求める

高崎駅徒歩5分で商店街端、建ぺい率60%、容積率300%の土地は地価公示価格から推定すると坪当り 600,000 円、土地の面積 166.37 坪で総額100,000,000円程度と思われる。

B．収益還元法(簡易法)

現在マンション部分は11戸～13戸が空室であり、1階部分の貸店舗も空室である。この建物を満室にすることを考えると募集賃料をマンション部分は15%値下げする。1階の貸店舗面積は床面積・有効率から 160.40 ㎡(48.52坪)と想定する。

住戸　　　11戸×70,000円 = 770,000円
住戸　　　14戸×59,500円 = 833,000円
1階店舗48.52坪× 6,000円 = 291,000円
計 1,894,000円(年間22,728,000円)

不動産取引利回りが高崎市のこの立地で築15年程度のマンションの場合満室想定グロス利回り11%、ネット利回り9%程度と考えられる。従って
22,728,000円÷0.11 ≒ 206,600,000円

上記原価法による積算価格が360,000,000円以上と評価出来るが最近の建築工事費の高騰と賃料の低下により収益価格とは75%位の開差がある。
本物件の売却を前提とした評価では、投資物件として高崎市の不動産取引利回りを中心に積算価格も考慮し、
210,000,000円と決定した。

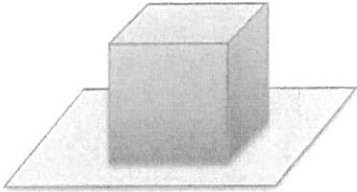
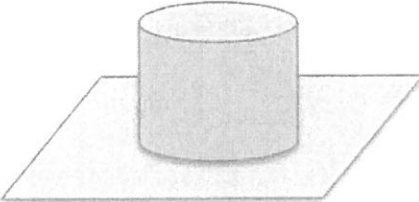
（3）どのような処分方法が考えられるか

①現在の空室を賃料で15～20%値下げしそれだけで厳しいようなら一時金を敷金1ヶ月程度、フリーレント3～4ヶ月として早期賃貸店舗も含め満室とし想定だけでなく確定利回り物件として売却する。

②住戸25戸、賃貸店舗1戸を区分登記し、1戸毎の投資物件又は実需物件として売却する。

（4）このまま保有するとした場合、貸店舗部分はどうすべきか？

本社が東京で物件は高崎であるので、やはり早期に入居者を決めて賃料収入を増やすべきである。
高崎駅徒歩5分、商店街端で店舗立地が弱いようなら医院、クリニック、介護施設(デイサービス)、各種営業所、事務所等広くテナント募集を行なう。

問題７　昨今の経済情勢を踏まえ、Ａ社にアドバイスできることをなるべく多く上げて下さい。

①１～６で不採算部門の整理、リストラを極力行い、会社としての収支をプラスにする。

②その上でこの会社が他業種の大手会社との付き合いが多いことから、印刷会社から参入しやすいと思われるインターネット広告分野に進出を考える。

③不動産業専門のチラシ、カタログ印刷の受注を考え専門のデザイナーをおく。

RECS 第5回 原田

Q. 工場用地と倉庫用地の集約を考えている。土地を売却した場合にかかる税金を抑えたい。どんな方法があるか？またどちらに集約すべきか理由も含めて説明してください。

A-1 倉庫の土地は、第2種中高層住居専用地域であるため用途制限により工場を稼働させることができないため、工場の土地に集約させるべきである。
A-2 新設分割による不動産取得税および登録免許税の軽減を図る。

■ 面積

用地	工場	倉庫
土地	360 ㎡	520 ㎡
建物床面積	560 ㎡	1,460 ㎡
階数	2階建(1階あたり平均280 ㎡)	5階建(1階あたり平均292 ㎡)
建ぺい率	80%	60%
容積率	200%	300%
床面積上限	360 ㎡×200%=720 ㎡	520 ㎡×300%=1,560 ㎡

面積の観点からは、倉庫用地に集約した方が余裕があると思われる。
1F−工場
2F−工場
3F−倉庫
4F−倉庫/事務所
5F−事務所

■ 用途制限

工場	倉庫
準工業地域	第２種中高層地域
主として環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便を増進するため定める地域(都市計画法 9 条)	「主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域」(都市計画法 9 条)
（建築できるもの） 1. 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、図書館 2. 幼稚園、小学校、中学校、高校、大学、専修学校、病院、公衆浴場、老人ホーム 3. 店舗（面積の制限なし） 4. 事務所（面積の制限なし） 5. 工場（面積の制限なし・ただし危険性が大きいか、または著しく環境を悪化させる恐れのある工場を除く） 6. ホテル・旅館（面積の制限なし） 7. ボーリング場・スケート場・ゴルフ練習場・カラオケボックス・パチンコ屋・麻雀屋等（面積の制限なし）、料理店、キャバレー 8. 自動車教習所（面積の制限なし） 9. 倉庫業の倉庫	（建築できるもの） 1. 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿、図書館 2. 幼稚園、小学校、中学校、高校、大学、専修学校、病院、公衆浴場、老人ホーム 3. 店舗（2 階以下かつ 1,500 平方メートル以下のものに限る。すべての業種が可能） 4. 事務所（1,500 平方メートル以下のものに限る） 5. 2 階以下で作業場の面積が 50 平方メートル以下のパン屋等の工場
（建築できないもの） 1. 個室付き浴場 2. 危険性が大きいか、または著しく環境を悪化させる恐れのある工場	（建築できないもの） 1. 上記に挙げたもの以外の店舗 2. 上記に挙げたもの以外の事務所 3. 上記に挙げたもの以外の工場 4. ホテル・旅館 5. 遊戯施設・風俗施設 6. 自動車教習所 7. 倉庫業の倉庫

倉庫用地の第２種中高層地域は、1,500 ㎡以下の事務所は OK だが、印刷工場は不可だと思われる。

従って、用地を集約する場合は、工場用地の方で集約を考える。
160 ㎡(720-560)を増床するか、工場ラインを縮小してスペースを空け、事務所・倉庫がレイアウト可能か考える必要がある。

■ 節税案

新設会社を設立して土地を移転させた後、新設会社の株式を売却する

1. 不動産取得税

不動産を取得した場合、不動産の価格(固定資産税評価額)を課税標準として、不動産取得税が課税される。

組織再編により不動産を取得した場合には、特例により課税されないケースがあり、会社分割については、以下の要 件を全て充足するものについては、不動産取得税の課税は行われない(地法 73 の 7 ニ、地令 37 の 14)。

1 分割の対価として分割承継法人株式以外の資産が交付されないこと

2 当該分割が分割型分割の場合、分割対価が分割法人の株主の持株比率に応じて交付されること

3 当該分割により、分割事業に係る主要な資産および負債が分割承継法人に移転すること

4 当該分割に係る分割事業が分割承継法人において引き続き営まれることが見込まれていること

5 当該分割の直前の分割事業に係る従業者のうち、おおむね 80%以上の者が分割後に分割承継法人の業務に従事することが見込まれていること

	移転する不動産	
	土地	建物
売買	税率 3%(平成 27 年 3 月まで)	税率 4%
会社分割	税率 3% *一定の要件を満たす場合は非課税	税率 4% *一定の要件を満たす場合は非課税

土地のみの移転の場合は非課税にならないので、事業(賃貸業？倉庫業？)として移転する必要がある。

2. 登録免許税

不動産を取得して所有権の移転登記を行った場合、登録免許税が課される。
会社分割による不動産の移転は、売買と異なる取り扱いがなされている。

	移転する不動産	
	土地	建物
売買	税率 2% (平成 25 年 3 月まで 1.5%)	税率 2%
会社分割	税率 2% (平成 26 年 3 月まで 1.5%) (平成 27 年 3 月まで 1.8%)	税率 2% (平成 26 年 3 月まで 1.5%) (平成 27 年 3 月まで 1.8%)

3. 他に考慮するべき税金

・プラス
建物の消費税

・マイナス
資本金に係る登録免許税
新設分割による株式会社設立　　　資本金の額の 0.7%
*簿価で資産を引き継ぐ